

REAL



## Limfjordsvej 26, 9370 Hals

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>138</b>
Kontant	<b>875.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>1.220</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>714</b>
Byggeår/ombygget	<b>1960/1972</b>	Energimærke	<b>E</b>

Sagsnr. **448-0322**

**RealMæglerne Hals ApS**

Aalborgvej 19 / 9370 Hals / Tlf. +45 98750300 / [www.realmaeglerne.dk/hals](http://www.realmaeglerne.dk/hals)

## Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Limfjordsvej 26, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 875.000

Sagsnr.: 448-0322  
Ejerudgift/md.: kr. 1.220

Dato: 21.06.2026



### **Velbeliggende og charmerende étplanshus med masser af potentiale – kun 400 meter fra Hals Havn.**

På Limfjordsvej 26 finder du dette hyggelige, ældre hus i ét plan, som rummer gode muligheder for at sætte dit eget præg og skabe et hjem, der matcher dine behov og ønsker. Ejendommen er centralt placeret i Hals med kort afstand til både hverdagens bekvemmeligheder og Limfjorden.

Ejendommen byder på 138 m<sup>2</sup> veludnyttet bolig, der fordeler sig over en stor og indbydende stue med et flot vinduesparti, som giver et behageligt lysindfald og en god rumfornemmelse. Det rummelige køkken har god plads til både madlavning og opbevaring. Huset rummer fire værelser, hvoraf det ene har direkte udgang til terrassen – ideelt som soveværelse. Derudover findes et stort bryggers med god opbevaringsplads og praktiske faciliteter.

Udendørs venter en fin, aflukket have med fliseterrasser, som indbyder til udeliv og hyggelige stunder. Det charmerende drivhus giver ekstra muligheder for at forlænge sommersæsonen. Til ejendommen hører desuden en garage med god plads til opbevaring samt en flisebelagt indkørsel.

Beliggenheden er særdeles attraktiv med kort afstand til det meste: skole, børnehave, hal og motionscenter nås inden for ca. 800 meter, indkøb ligger blot 350 meter fra adressen, og der er kun 250 meter til busforbindelse med direkte forbindelse til Aalborg.

Hals er en populær og velfungerende kystby, kendt for sin hyggelige havn, sit aktive byliv og sin smukke beliggenhed ved Limfjorden. Byen byder på børnevenlige badestrande med roligt vand, hvilket gør området særligt attraktivt for børnefamilier. Havnemiljøet summer af liv i sommerhalvåret med restauranter og arrangementer, mens naturen omkring byen giver rig mulighed for gå- og cykelture året rundt.

Alt i alt en ejendom med en attraktiv beliggenhed tæt på vand, by og hverdagens faciliteter – perfekt for dig, der ønsker et hjem med sjæl, potentiale og nærhed til både natur og byliv.

### Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Michael Steinmann Calundan

Adresse: Limfjordsvej 26, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 875.000

Sagsnr.: 448-0322  
Ejerudgift/md.: kr. 1.220

Dato: 21.06.2026



Stue



Stue



Stue med spiseplads



Stue



Køkken



Køkken

Adresse: Limfjordsvej 26, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 875.000

Sagsnr.: 448-0322  
Ejerudgift/md.: kr. 1.220

Dato: 21.06.2026



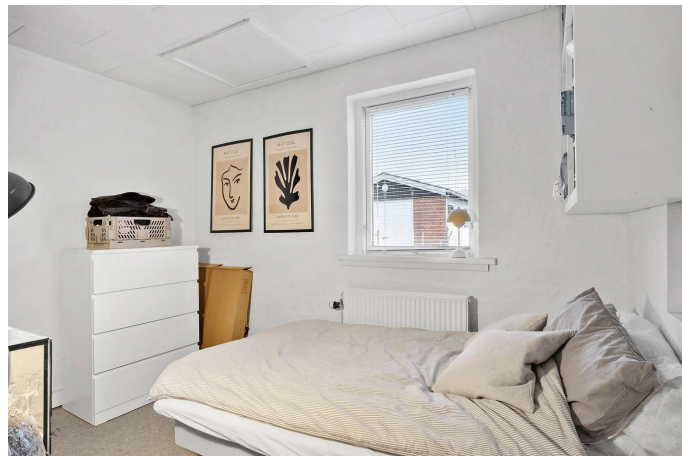
Soveværelse



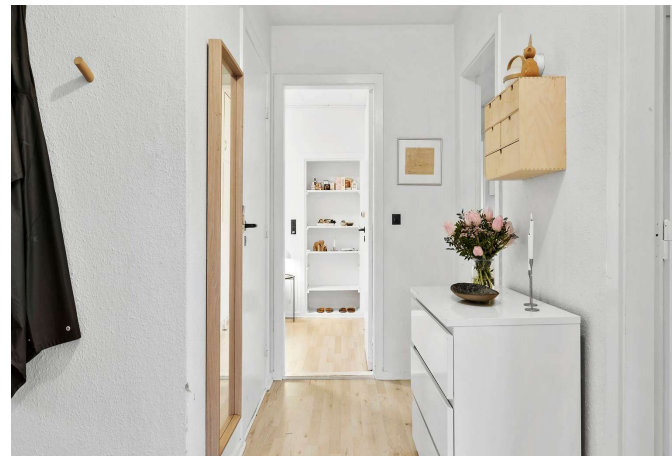
Soveværelse med udgang til terrasse



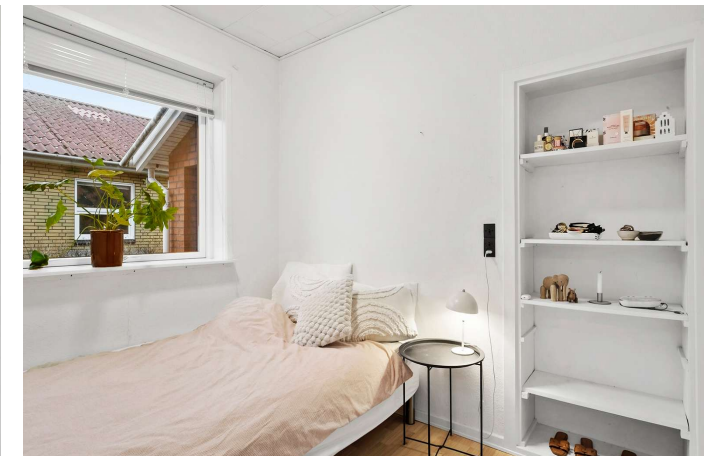
Bryggers



Værelse



Fordelingsgang



Værelse

Adresse: Limfjordsvej 26, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 875.000

Sagsnr.: 448-0322  
Ejerudgift/md.: kr. 1.220

Dato: 21.06.2026



Værelse



Badeværelse



Entre



Beliggende 400 meter fra Hals Havn



Baghave og terrasse



Have med drivhus

Adresse: Limfjordsvej 26, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 875.000

Sagsnr.: 448-0322  
Ejerudgift/md.: kr. 1.220

Dato: 21.06.2026



Drivhus



Fliseterrasse ved drivhus



Carport



Facade af huset

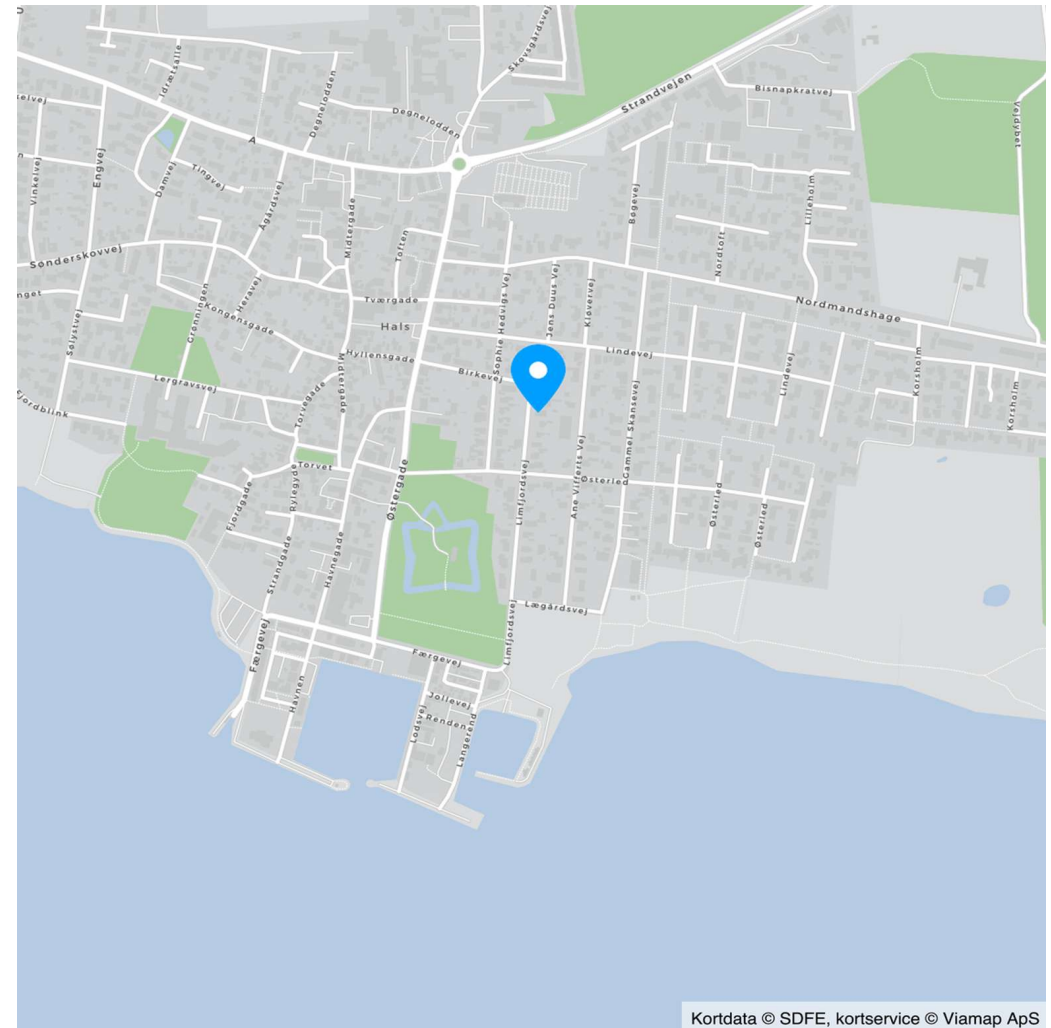
Adresse: Limfjordsvej 26, 9370 Hals  
 Kontantpris: kr. 875.000

Sagsnr.: 448-0322  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.220

Dato: 21.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Limfjordsvej 26, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 875.000

Sagsnr.: 448-0322  
Ejerudgift/md.: kr. 1.220

Dato: 21.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Aalborg  
Matr.nr.: 1ns Hals By, Hals  
BFE-nr.: 3265154  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1960/1972

**Arealer\*\***

Grundareal: 714 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 138 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Garage: 25 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

\* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 998.000  
Grundværdi: 280.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 798.400  
Grundlag for grundskyld: 224.000

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 21.03.1964 - Dok om carport/garage mv  
- Nr. 2: 24.02.1986 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler

**Planer**

Kommuneplan 9.4.B3 - Nordmandshage, Lindevej, Østerled m.fl.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Køleskab (Senz), Komfur (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Gram), Drivhus

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Limfjordsvej 26, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 875.000

Sagsnr.: 448-0322  
Ejerudgift/md.: kr. 1.220

Dato: 21.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos TJM Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 17.385 Forbrug: 19 MWh  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Energimærke varmeforbrug 2025  
Årsforbrug antal/enhed: 30,75 MWh  
Årsudgift 24.500 kr.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke E



Adresse: Limfjordsvej 26, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 875.000

Sagsnr.: 448-0322  
Ejerudgift/md.: kr. 1.220

Dato: 21.06.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.072	Kontantpris	kr.	875.000
Grundskyld	kr.	1.658	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.150
Renovation	kr.	3.588	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Rottebekæmpelse - 2026	kr.	221	I alt	kr.	889.796
Husforsikring	kr.	5.100	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	14.638		

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

**Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:**

Udbetaling: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.816 md. / 57.791 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.851 md. / 46.208 år v/26,58 %

Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.

Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

**Forudsætninger for standardfinansieringen**

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 01.06.2026

For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 01.10.2025 - 31.03.2026

**Særlige oplysninger om finansiering:** I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.

Adresse: Limfjordsvej 26, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 875.000

Sagsnr.: 448-0322  
Ejerudgift/md.: kr. 1.220

Dato: 21.06.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 494.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Andre forhold af væsentlig betydning**

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:

Ja, idet ejendomsmægleren kan opnå provision for henvisning til Dansk Boligforsikring og Alm. Brand forsikring.

**Jordforurening - områdeklassificering:**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2025. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2025 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

**Olietank på grunden - Nedgravet og afblændet**

Køber er gjort særlig opmærksom på, at der i henhold til "Meddelelse om tank" forefindes en inaktiv olietank på ejendommen.

Sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke er konstateret nogen form for forurening fra den pågældende olietank. Køber accepterer, at der hverken nu eller senere kan gøres krav gældende mod sælger som følge af evt. senere konstateret forurening fra olietanken, uanset hvornår denne forurening er opstået. Købesummen er fastsat under hensyntagen hertil, således at køber fuldt ud bærer risikoen for en eventuel forurening fra olietanken, samt eventuelle omkostninger/tab som måtte opstå som følge heraf.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

## Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

*Annonce*



## Mød holdet bag dit boligsalg

Er I på Boligjagt? Så del jeres boligdrømme med os i dag! Bliv oprettet som Guldkøber i vores kundekartotek med det samme! Vi glæder os til at hjælpe jer videre med jeres boligdrømme. Husk at det er helt gratis at spørge. Så spørg os gerne.